

タイトル：都市計画の見直しによる事業再構築の検討

著者：鈴木建太郎

発表年：2006 年

団体/大会名：社内論文発表会

【概要】

近年の社会構造の変化、地価下落等の影響により「事業運営が停滞・行き詰っている」「保留地販売が計画通り進まない」「事業経営が赤字・債務超過になっている」などの問題を抱えた土地区画整理事業が多くなってきている。また、それらの組合が支出の圧縮・再減歩・賦課金などの自助努力や新たな収入財源の確保等による解決策を見出すことに苦慮している。

事例として紹介する組合事業は都市計画事業の組合事業であるが、事業地区を縮小せざるを得ない状況の中で事業の再構築を目指す取り組みを行っているので、ここに紹介する。

地区の概要

地区名：H都市計画事業H土地区画整理事業

施行者：H土地区画整理組合

地区面積：約 113 h a（うち仮換地指定済み約 18 h a）

総事業費：約 180.1 億円

平均減歩率：30.58%

事業期間：平成 8~25 年度

地区性格：鉄道駅に近接し、公共施設及び住環境整備を目的とした新市街地型の区画整理

経緯：本地区は、保留地処分金・補助金・市助成金を主な収入財源にしており、現下の土地需要の低下による保留地処分の停滞や市の財政悪化、地価下落の影響による補助金の削減等が重なり、事業運営が非常に厳しくなり、抜本的な事業計画の見直しが必要になっていた。

組合運営：市として現状をふまえた課題/見直し方針を整理、理事/総代に提案した後、地権者に再構築案を提案することとなった。

◆事業の将来予測

現状分析を行い、地価下落や保留地処分に係る市場調査をふまえ、現在の計画のままで推移した場合の事業費及び事業期間を予測した。

	現事業計画	将来予想	差	主な増減理由
収入	180.1 億円	128.7 億円	－51.4 億円	地価下落に伴う補助金及び保留地処分金の減額
支出	180.1 億円	187.2 億円	＋7.1 億円	施行期間延伸に伴う借入金利子/事業費増大
事業期間	H8～H25 年度 (あと 8 年)	H8～H62 年度 (あと 45 年)	37 年の延伸	年間に処分できる保留地処分区画数及び年間に交付できる補助金/助成金の額を考慮

◆現状のまま事業を進めた場合の課題

現状のまま事業を進めた場合、58.5 億円の収支不足と事業期間の長期化が予想され事業の先行きが見えず、事業破綻に追い込まれる事態になることが想定できた。また、事業認可から約 10 年が経過しているにもかかわらず、仮換地指定が全体の約 16%しか行われていないことから、地権者の使用収益が開始できないことへの不満が高まりつつあり、事業再構築が急務であった。

◆事業再構築方策の検討

(再構築方針の検討)

方針	
1. 新たな収入財源の導入 ＜行政支援/地権者負担（再減歩・賦課金）の増加等＞	国・県・市の財政状況が逼迫していることから、計画期間内に 58.5 億円もの金額を新たに予算化（資金調達）することは難しく、また予算化が可能でも全額交付されるには相当の年数を要し、結果として施行期間が長期化すると思われた。 また、保留地処分金で全てまかなうにしても地権者に再減歩を課すことになるため、地権者との合意形成を図ることが困難である。 現状で処分しにくい保留地を増やすこととなるため、新たな収入財源の導入が抜本的な事業の見直し方針とは考えにくい。
2. 事業費の削減 ＜工事費圧縮・設計図（道路配置）の変更による建物移転費の削減等＞	前回の事業計画変更までに支出の圧縮を重ねて検討していることから、さらなる検討の効果はあまり期待できず、抜本的な見直し方針とは考えられない。
3. 事業地区の見直し ＜収支バランスが図れて短期間で事業完了できる区域に縮小等＞	現状の事業進捗と達成すべきまちづくりの実現等を考慮しながら、総事業費そのものを抑制し、相応の期間で事業が完了するように規模を縮小することで適正な事業計画が立案しやすくなると考えられた。
4. 事業の中止	地区の一部について、既に仮換地指定や工事施工が行われており、地権者の合意形成や過年度執行分の処理が困難であるなど、デメリットが多いため、事業中止は考えられない。

以上のことから、事業再構築方針は「事業地区の見直し（規模縮小・地区除外）」が最も効果的と考えられた。

（地区除外パターンの検討）

事業地区の見直し（規模縮小・地区除外）をする方針で決定したが、地区除外のパターンがいくつか考えられたため、以下の３パターンにまとめ、その中から地区除外方針を決めるべく提案した。

	A:基本形 除外区域は逆線引き	B：暫定形 除外区域は市街化区域のまま	C：事業継続 工区設定
線引き	市街化調整区域に逆線引き	変更なし	変更なし
施行区域	施行区域の除外変更	変更なし	変更なし
都市計画道路	必要性について再検討	変更なし	変更なし
下水道事業	事業認可区域の除外変更	幹線ルート等必要に応じて変更	変更なし
区画整理事業	事業認可区域の徐岳変更	事業認可区域の除外変更	工区を設定
評価	逆線引きに対する抵抗（資産価値の下落等）が考えられるが、事業を実施できない中では、スプロールを防ぐ意味でも必要な措置といえる。	除外区域について都市計画法 53 条規制が事業実施するまで、長期間建築行為等に制限がかかる。また、将来事業が実施できる担保性がない。	後発に整備する工区は、数十年先に実施する事業計画を定めることとなることから、信憑性を欠き合意形成が困難。

（除外地区の整備方針の検討）

事業地区を縮小するにあたり、除外地区の地権者への整備方針説明は必至であるため、除外地区に対する整備方針（代替案）を検討した。

・都市計画法第 34 条 8 の 3 の指定

H 県は、市街化調整区域は全域都市計画法第 34 条 8 の 3 に指定されていることから、逆線引きを行い、市街化調整区域に戻した後、都市計画法第 34 条 8 の 3 による指定を行う。

その上で狭小道路や水害発生地付近の下水道など、生活基盤施設整備が急務である箇所を市の単独費で整備する。

・地区計画

逆線引きを行い市街化調整区域に戻したあと、地区計画の指定を行う。

ただし、都市計画の性格を考慮すると、市街化調整区域であり、かつ用途地域の指定がない箇所に地区計画を指定することについて、県の理解が得られるかが課題となる。

◆今後の課題整理

ここでは都市計画事業として認可を受けた区域を縮小するにあたり、今後検討すべき課題を「事業推進予定地区」と「除外予定地区」に分けて整理する。

	検討課題
事業推進予定地区の 検討課題	(都市計画上の検討課題) ・施行区域の変更をどうするか ・事業推進する区域の用途地域をどうするか (事業計画上の検討課題) ・事業を推進する区域の設計概要の変更はどうか ・除外予定地区の都計道用地費の一部を推進地区で執行している補助金の取り扱いをどうするか ・地区縮小の合意形成を図るうえで、平均減歩率の考えをどうするか。
除外予定地区の検討課題	・除外予定地区の区域区分（市街化区域・市街化調整区域）をどうするか ・地区外区間の都市計画道路を整備するか否か ・狭小道路や水害発生箇所などの生活基盤整備はどうか ・これまで行ってきた区画整合法第 76 条許可、建築指導に対する対応はどうか ・事業実施に伴い税負担（都市計画税、固定資産税）が上昇した権利者に対する対応をどうするか ・区画整理事業による整備を期待して、認可以前に土地を購入した地権者に対する対応をどうするか

◆除外地区のまちづくり方針案

除外地区については、事業推進予定地区とは別のコンセプトに基づき、区画整理とは異なる手法による整備を進めることが必要であるため、まちづくり方針案を提案する。

（ターゲット）これから大量に退職する団塊世代

（コンセプト）付加価値型住宅地の整備

- 例)・地区計画などの手法により菜園付き住宅/余暇型住宅/バリアフリー対応住宅/市民農園などをゾーンごとに設定し、通常の都市型宅地との差別化を図る。
- ・農業的土地利用を目指すのであれば農業法人（株式会社）を設立して農地の権利を取得し、一体的に農業経営することも考えられる。

（メリット）・除外地区に土地を持つ権利者の中で、都市型住宅地を望む場合には事業推進地区内の営農希望者の土地と交換することも考えられ、これは事業推進上の課題解決にもつながる。

- ・宅地需要が喚起され、地域の住宅市場が活性化し、保留地処分の促進につながる。